



**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**  
**Curso académico 2019/2020**

**TRABAJO FIN DE GRADO**

**LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS: ESTUDIO  
COMPARADO DE LA NORMATIVA CONTABLE ACTUAL**

**LEASE ACCOUNTING: A COMPARATIVE STUDY OF CURRENT  
ACCOUNTING STANDARDS**

AUTORA: Ana Isabel Martín Marcos

DIRECTORA: Gemma Hernando Moliner

Septiembre 2020

## ÍNDICE

<b>SIGLAS Y ACRÓNIMOS .....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>5</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>6</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>2. REVISIÓN CONCEPTUAL E HISTÓRICA RECIENTE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. REVISIÓN CONCEPTUAL DE LAS OPERACIONES DE     ARRENDAMIENTOS .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. LA CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN     REFERENCIAS NORMATIVAS NO VIGENTES (PGC 1990).....</b>	<b>9</b>
<b>3. ESTUDIO COMPARADO .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS COMPARATIVO.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 NORMATIVA CONTABLE EUROPEA (NIC/NIIF) EN     MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3.1. CONTABILIZACIÓN DE UN ARENDAMIENTO SEGÚN         LA NIC 17 .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3.2. CONTABILIZACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO SEGÚN         LA NIIF 16 .....</b>	<b>15</b>
<b>3.4 NORMATIVA CONTABLE AMERICANA (US GAAP) EN     MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.....</b>	<b>19</b>
<b>3.5 NORMATIVA CONTABLE ESPAÑOLA EN MATERIA DE     ARRENDAMIENTOS .....</b>	<b>20</b>
<b>3.5.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....</b>	<b>21</b>
<b>3.5.2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO .....</b>	<b>22</b>
<b>3.5.3. VENTA CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO         POSTERIOR.....</b>	<b>22</b>
<b>3.6. ANÁLISIS COMPARADO .....</b>	<b>23</b>
<b>3.6.1. RESULTADOS: DIFERENCIAS Y SIMILITUDES .....</b>	<b>23</b>

<b>3.6.2. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS .....</b>	<b>24</b>
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>25</b>
<b>5. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>27</b>

## **SIGLAS Y ACRÓNIMOS**

BOICAC	Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
CEE	Comunidad Económica Europea.
IASB	International Accounting Standard Board
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
PGC	Plan General de Contabilidad
UE	Unión Europea
IFRS	International Financial Reporting Standards
US-GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
ICJCE	Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
FASB	Financial Accounting Standards Board
ASC	Accounting Standards Codification

## RESUMEN

Este trabajo se encuadra dentro de una línea de estudio en el área de contabilidad internacional dedicada a la comparación de normativa contable y que tiene como lema central la investigación sobre sistemas contables y la armonización internacional.

Aceptada la necesidad de mejorar la información contable sobre los arrendamientos, se inició un debate y discusión en el International Accounting Standard Board (IASB) que tras varios años dio lugar a la NIIF/IFRS 16. La NIIF 16 establece la nueva contabilidad de los arrendamientos, deja sin vigencia la NIC 17, y es de aplicación desde el 1 de enero de 2019. El IASB, en el análisis que realiza sobre los efectos de la NIIF 16, estima en 3 trillones de dólares los compromisos por operaciones de arrendamiento no registradas en el balance de las sociedades cotizadas que elaboran sus estados financieros según las NIIF o las US GAAP. Ello da una idea de la magnitud de esta cuestión contable y justifica el cambio normativo. Sin embargo, el cambio de la NIC 17 a la NIIF 16 genera cambios muy significativos en las ratios y otros indicadores empleados por los analistas de estados financieros. En la actualidad conviven en nuestro país las dos normativas: La NIIF 16 y la normativa contable española en materia de arrendamientos muy próxima a la NIC 17 y por tanto, con grandes diferencias respecto a la NIIF 16. Esta falta de concordancia unida a lo anteriormente descrito justifica la realización de un estudio en profundidad sobre la contabilidad de los arrendamientos en la actualidad. Durante la elaboración de este trabajo fin de grado, la situación generada por el Covid-19 ha planteado también cambios a la NIIF 16 que se abordan en este trabajo.

El tema de este trabajo es el estudio de la contabilidad actual de los arrendamientos, mediante un análisis comparado de las diferentes normativas contables vigentes sobre estas operaciones. Las referencias normativas que se consideran en el análisis son tres: la europea (NIIF), la americana (US GAAP) y la española (PGC).

El objetivo de este trabajo es profundizar en las diferencias y similitudes entre dichas referencias normativas, analizando los efectos de las diferencias e ilustrando algunos aspectos mediante ejemplos prácticos.

Para cumplir con dicho objetivo, en primer lugar, se ha realizado una presentación conceptual de las operaciones de arrendamiento y después una revisión de los últimos tratamientos contables de dichas operaciones y que ya no están en vigor. En segundo lugar, se pasa al estudio comparado de las referencias normativas vigentes, las cuales se comparan en sus diversos aspectos (registro, valoración e información). Fruto del análisis comparado, se obtienen diversas similitudes y, sobre todo diferencias, que son interpretadas y constituyen las conclusiones principales de este trabajo.

## PALABRAS CLAVE

Arrendamientos, arrendatario, arrendador, NIIF 16, contabilidad del arrendamiento.

## **ABSTRACT**

This study is part of a research line in the area of international accounting focused on the comparison of accounting regulations and it has the investigation about accounting systems and the international harmony as its main goal.

Assumed the need of improving the accounting information about leasing, a discussion was initiated in the International Accounting Standard Board (IASB), which resulted in the approval of NIIF/IFRS 16. Being applied since January 1<sup>st</sup> 2019, NIIF 16 establishes the new leasing accounting so the NIC 17 ceases to be effective. In the analysis carried out by IASB, the obligations for leasing operations unregistered in the balance sheet of listed companies which make their financial statement according to NIIF or US GAAP are estimated to reach three trillion dollars. It shows the magnitude of this accounting issue and justifies the regulation change. However, the replacement of NIC 17 for NIIF 16 generates very significant changes into ratios and other indicators used by financial statement analysts. Nowadays, both regulations coexist in our country, NIIF 16 and Spanish Accounting Regulation in the leasing issue. The Spanish Accounting Regulation is similar to NIC 17 so it shows great differences with respect to NIIF 16. This lack of concordance together with the analysis made above justifies the development of a deep study about leasing accounting currently. During the process of carrying out my final degree project, the situation caused by Covid-19 has also led to consider changes in NIIF that are deal in this project.

The theme of this research work is the study of the present leasing accounting through a compared analysis of the different accounting regulations that are current, related to these operations. The regulation references that are considered in this project are the following ones: the European, regulated by NIIF, the American by US GAAP and the Spanish by PGC.

The aim of this study is deepening in the similarities and differences of the regulation references mentioned, analyzing the effects of the differences and illustrating some aspects by means of practical examples.

To accomplish the goal of this final degree project, firstly, a conceptual presentation about leasing operations has been carried out and a revision of the latest accounting treatments of those operations that are no longer into effect. Secondly, a compared study about the effective regulation references which are compared in their diverse aspects (Register, Valuation and Information) is made. As a result of this comparative analysis, diverse similarities and especially differences that are obtained and interpreted constitute the main conclusions of this research work.

## **KEYWORDS**

Leasing, lessee, lessor, IFRS 16, lease accounting

# 1. INTRODUCCIÓN

Desde hace varios años se viene denunciando la existencia de disparidades en el reflejo contable de los arrendamientos de grandes empresas y empresas cotizadas. En concreto, el International Accounting Standard Board (IASB) llegó a estimar en tres trillones de dólares los compromisos por operaciones de arrendamientos que las sociedades cotizadas que elaboraban su contabilidad de acuerdo con las NIIF o las US GAAP no registraban en el balance. Esta “opacidad” de información fue objeto de debate durante varios años en el seno del IASB, fruto del cual ha surgido la nueva norma de arrendamientos que ya está vigente en el contexto de la norma contable europea, pero no en nuestra norma contable española. La NIIF 16 establece la nueva contabilidad de los arrendamientos que sustituye a la NIC 17 y es de aplicación desde el 1 de enero de 2019. En nuestro país parece no existir consenso sobre el acercamiento que debería existir a esa nueva norma. Ello genera disparidad de criterios contables a la hora de contabilizar la misma operación, según se siga una norma u otra. Esta situación no es nada deseable en un contexto de armonización contable internacional.

Por otra parte, el cambio en la aplicación de una norma a otra, de la NIC 17 a la NIIF 16, genera cambios muy significativos en la imagen del balance y del resultado del ejercicio. Consecuentemente, ello provoca cambios relevantes en los ratios y otros indicadores empleados por los inversores y analistas de estados financieros. Entre tales indicadores destacan los siguientes: el EBITDA (Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization), el EBIT (Earnings Before Interest Taxes), el apalancamiento financiero, la rotación de activos, los beneficios por acción, el endeudamiento, etc. Este cambio en estos indicadores genera una falta de comparabilidad con la información histórica, lo cual será preciso aclarar y añadir información adicional.

En tercer y último lugar, la situación generada por el Covid-19 ha traído consigo también cambios en la nueva normativa contable sobre arrendamientos. En concreto, siguiendo a Alvarez y Barroso (2020), en el entorno de crisis generada por el covid-19, “se están concediendo, ya sea por imperativo legal o por acuerdo entre las partes, incentivos en forma de periodos libres de rentas por el arrendador (moratoria de pagos de arrendamiento) o reducciones de la contraprestación de los contratos de arrendamiento. En estas circunstancias, desde el punto de vista contable de la NIIF 16, actualmente hay que evaluar si se trata de una modificación contractual o una reestimación del pasivo o un pago variable”.

El tema de este trabajo es el estudio de la contabilidad actual de los arrendamientos a través de un análisis comparado de las diferentes normativas contables vigentes sobre estas operaciones. Las referencias normativas que se consideran en el análisis son tres: la europea de las NIIF, la americana de las US GAAP y la española del PGC.

Dentro de este tema de estudio, este trabajo tiene por objetivo principal profundizar en las diferencias y similitudes entre dichas referencias normativas, analizando los efectos de las diferencias e ilustrando algunos aspectos mediante ejemplos prácticos. Este análisis se articula en torno a las tres cuestiones previamente apuntadas: los efectos del cambio en la aplicación de la NIC 17 a la NIIF 16, los efectos de la falta de concordancia entre la normativa vigente actual en materia de arrendamientos (NIIF 16 versus PGC español) y por último, los efectos en la aplicación de la nueva norma (NIIF 16) motivados por la situación de crisis actual.

Para cumplir con dicho objetivo, en primer lugar se ha realizado una presentación conceptual de las operaciones de arrendamiento y después una revisión de los últimos

tratamientos contables de dichas operaciones y que ya no están en vigor. En segundo lugar, se pasa al estudio comparado de las referencias normativas vigentes, las cuales se comparan en sus diversos aspectos (registro, valoración e información). Fruto del análisis comparado, se obtienen diversas similitudes y, sobre todo, diferencias, que son interpretadas y constituyen las conclusiones principales de este trabajo.

## **2. REVISIÓN CONCEPTUAL E HISTÓRICA RECIENTE**

### **2.1 INTRODUCCIÓN**

En este capítulo se recoge una revisión conceptual de las operaciones de arrendamiento mediante la presentación de lo que se entiende por arrendamiento en diversas normativas contables. Asimismo, se revisan los tratamientos contables más recientes de las operaciones o contratos de arrendamiento y que ya no están en vigor.

### **2.2. REVISIÓN CONCEPTUAL DE LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS**

Según la Norma 8ª del Plan General de Contabilidad (2007) se entiende por arrendamiento “cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo”.

Una vez comprendido qué es un arrendamiento, lo podemos clasificar en dos tipos: arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Un arrendamiento es considerado como financiero o leasing cuando de él podamos deducir que el arrendador transfiere sustancialmente todos los beneficios y riesgos inherentes a la propiedad del activo arrendado. Esto ocurre normalmente cuando el contrato incluye una opción de compra del bien. Se entiende que los riesgos y beneficios han sido transferidos aunque no haya opción de compra cuando:

- a) En el contrato se acuerda la transferencia del activo al término del contrato.
- b) El plazo del contrato se prolongue durante casi toda la vida útil del activo.
- c) El activo arrendado por sus características solo pueda ser utilizado por el arrendatario.
- d) El arrendatario tenga la opción de cancelar el contrato antes del fin del plazo asumiendo las pérdidas asociadas a este hecho.
- e) El arrendatario puede renovar el contrato y los pagos que debe realizar en ese nuevo periodo son menores a los normales de mercado.

En cuanto al operativo, un arrendamiento será considerado como tal cuando no se pueda clasificar como financiero, es decir, cuando del contrato no podamos deducir que se van a transferir los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Por lo tanto, el arrendamiento operativo lo podemos definir como un acuerdo entre un arrendador y un arrendatario a través del cual este último obtiene el derecho de uso del activo arrendado durante un plazo determinado, a cambio de unos pagos periódicos y



mediante el cual al finalizar el plazo no se transfiera la propiedad del bien objeto del contrato.

Por último, también nos encontramos con la venta con arrendamiento financiero posterior o lease-back, que es un tipo especial de arrendamiento financiero, ya que, como podemos ver en su nombre en inglés, se trata de un arrendamiento financiero pero a la inversa. Este tipo de arrendamiento suele ser una solución para empresas con problemas de liquidez, ya que el lease-back es un contrato mediante el cual el propietario de un activo lo vende a una entidad de leasing para conseguir de manera rápida la tesorería que necesita; y de seguido suscribe un contrato de arrendamiento sobre el mismo activo convirtiéndose en arrendatario del bien, por lo que el propietario obtiene liquidez, pero a su vez, gracias al arrendamiento financiero, al término de este recupera la titularidad del bien. Cabe destacar que, a pesar de que el propietario transfiere la titularidad del activo, este sigue manteniendo el derecho a usarlo.

### **2.3. LA CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN REFERENCIAS NORMATIVAS NO VIGENTES (PGC 1990)**

El arrendamiento siempre ha sido una cuestión que ha causado mucha variedad de opiniones a lo largo de los años, de ahí que hayan ido surgiendo diferentes normas en torno a su contabilización.

El PGC de 1990 sustituyó al aprobado en el año 1973 y estuvo vigente desde el año 1990 hasta el 31 de diciembre de 2007, año en el cual se aprobó el nuevo plan general de contabilidad cuyo objetivo era adaptarse a la normativa europea en materia contable. Si se comparan estas dos normativas, se puede observar un cambio significativo tanto en el concepto como en la contabilización de los arrendamientos.

En primer lugar, tanto el PGC de 1990 como el de 2007 hacen distinción entre arrendamiento financiero o leasing y arrendamiento operativo, pero la diferencia entre ambos planes radica en la definición del arrendamiento financiero. En este plan se considera arrendamiento financiero aquel contrato de arrendamiento que incluya una opción de compra y que no haya dudas razonables de que esta opción vaya a ser ejercida. En cambio, en el de 2007 se clasifica como financiero en el caso de que se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Con la nueva definición puede darse un arrendamiento financiero aunque el contrato no incluya opción de compra, siempre y cuando se pueda presumir que se transfieren los riesgos y beneficios.

En segundo lugar, tras la firma del contrato, el arrendatario debía clasificar el activo arrendado en una cuenta específica para dichos elementos, la (217) *Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero* y valorarlo por el valor al contado del bien. A su vez había que crear un pasivo formado por el total de las cuotas a satisfacer más la opción de compra. Esto también varía algo respecto al PGC de 2007, ya que los derechos deben ser clasificados según su naturaleza y valorados por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual de los pagos mínimos a realizar. En cuanto a los pasivos, estos se deben valorar por el menor entre el valor razonable y el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento. En cuanto a la amortización de los derechos de uso, no hay variación entre ambas normas, se amortizan según la vida útil del activo.

En tercer lugar, los gastos financieros también han sufrido un pequeño cambio. En el PGC de 1990 estos se calculan como la diferencia entre el activo y el pasivo reconocidos en el balance y esta diferencia se activa en la cuenta (272). La cantidad reconocida en esta cuenta se irá registrando como gasto a medida que se vaya devengando. En cambio, en el PGC de 2007 no existe tal diferencia entre el activo y el pasivo, por lo que los intereses se irán registrando a medida que se vayan devengando.

Por último, en cuanto a la contabilización por parte del arrendador, esta no ha sufrido cambios. El arrendador al inicio del contrato contabilizará un activo por el valor actual de los pagos mínimos a realizar más el valor residual. Los ingresos financieros los llevará a la cuenta de resultados en el momento de su devengo.

En cuanto al arrendamiento operativo, también se define por exclusión, por lo tanto, será arrendamiento operativo cuando no haya financiero, es decir, cuando no exista opción de compra o que exista y que no se prevea su uso. La contabilización es como la de un simple alquiler, es decir, el arrendatario contabilizará las cuotas como gastos y por el contrario, el arrendador las llevará a su cuenta de resultados como un ingreso del periodo.

Por último, en cuanto a la venta con arrendamiento financiero posterior, en el PGC 1990 este contrato se contabilizaba de manera muy distinta a la actualidad. En primer lugar, el arrendatario en esta operación debía dar de baja al activo y al mismo tiempo reconocer un activo intangible por la misma cantidad que dimos de baja al anterior. En segundo lugar, debía reconocer un pasivo por el importe de la deuda total a la que se comprometía. Por último, entre el activo y el pasivo había una diferencia, que eran gastos financieros a distribuir a lo largo de todo el periodo del arrendamiento. En cambio, en el PGC 2007, el arrendatario no debe reclasificar el activo, no tiene que reconocer ningún tipo de beneficio ni de pérdida derivada de la venta y además debe seguir amortizando el bien como ya lo venía haciendo hasta el momento. Ahora debe reconocer la cantidad recibida por la venta del bien como pasivo financiero. Por último, debe distribuir la carga financiera durante todo el arrendamiento e imputarla a resultados según su devengo.

A continuación, en la figura 1, se muestra un pequeño resumen de los principales cambios que supuso la aprobación del nuevo PGC de 2007 en materia de arrendamientos.

**FIGURA 1. PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EL PGC 1990 Y PGC 2007**

Concepto	PGC 1990	PGC 2007
Clasificación del arrendamiento	Si en un contrato existe una opción de compra y no existen dudas razonables de que se vaya a ejercitar, el arrendamiento se clasificará como financiero, por el contrario, se clasificará como operativo.	Si se puede presumir que del contrato se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, este se clasificará como financiero, por el contrario se clasificará como operativo.

Arrendamiento financiero: Contabilidad del arrendatario	Clasificará el activo en la cuenta (217) <i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero</i> y lo valorará por su valor al contado.	Clasificará el activo según su naturaleza y lo valorará por el menor valor entre el valor razonable al inicio y el valor actual de los pagos mínimos.
	Crearé un pasivo formado por el total de las cuotas a satisfacer más la opción de compra.	Crearé un pasivo por el menor valor entre el valor razonable del bien al inicio del plazo y el valor actual de los pagos mínimos.
	La diferencia, que son los intereses, irán a la cuenta (272) y se irán registrando como gasto a medida que se vayan devengando.	No existe diferencia entre el activo y el pasivo, por lo que los intereses se registrarán a medida que se vayan devengando.
Venta con arrendamiento financiero posterior: Contabilidad del arrendatario	Reclasificar el activo pasando a formar parte de una cuenta de inmovilizado intangible.	No se reclasifica el activo.
	El pasivo está formado por la deuda total.	El pasivo está formado por el importe recibido por la venta del bien.
	La diferencia, que son los gastos financieros, se distribuye a lo largo del plazo.	Los intereses se distribuirán a lo largo del plazo según el criterio de devengo.

Fuente: Elaboración propia

### 3. ESTUDIO COMPARADO

#### 3.1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

En la actualidad, debido al fenómeno de la globalización, hay muchas empresas que tienen que elaborar sus estados financieros de acuerdo a diferentes normas en función del país en el que se encuentren, lo que dificulta su elaboración y además, una misma empresa puede mostrar unos ratios y una imagen diferente en función de la norma que aplique. Por eso, el IASB está intentando unificar criterios en materia contable, primero

emitió las NIC y después las sustituyó por las NIIF. A pesar de que cada vez las normas son más parecidas, siguen existiendo normas locales como en el caso de España o de EEUU.

Por lo tanto, el objetivo de este estudio es demostrar los efectos que se producen en los estados financieros al contabilizar los arrendamientos según una norma u otra. Para la obtención de este objetivo se ha realizado un análisis exhaustivo de las diferentes normativas contables en materia de arrendamientos vigentes en la actualidad, haciendo más incapié en la sustitución de la NIC 17 a la NIIF 16 dado el gran cambio que propone dicha norma en la contabilización de los arrendamientos. Una vez analizadas, se realiza una comparación obteniendo las similitudes y diferencias que tienen entre ellas y por último se verán los efectos que tienen esas diferencias en los estados financieros.

### **3.2 ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS COMPARATIVO**

El siguiente análisis comparativo se ha llevado a cabo en tres partes. En primer lugar, se analizan las 3 normativas más importantes sobre arrendamientos a nivel internacional, entre las que se encuentran la normativa europea (NIC 17, NIIF 16), la española (PGC 2007) y la americana (ASC 842).

En segundo lugar, una vez ya analizadas las normas, se hace una comparación entre ellas para mostrar las similitudes y diferencias que poseen y para finalizar se muestran los efectos que genera en los estados financieros la contabilización de los arrendamientos según las diferentes referencias normativas.

### **3.3 NORMATIVA CONTABLE EUROPEA (NIC/NIIF) EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS**

Actualmente, en materia de arrendamientos en la Unión Europea encontramos vigente desde el 1 de enero de 2019 la NIIF 16, la cual sustituyó a la NIC 17. Esta nueva normativa supuso unos cambios bastante importantes en la forma de contabilizar los arrendamientos.

En primer lugar, se explicará cual es el tratamiento que exige cada norma a la hora de contabilizar un arrendamiento y a continuación se explicarán cuales son los cambios y sus efectos en los estados financieros.

#### **3.3.1. CONTABILIZACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO SEGÚN LA NIC 17**

Según esta norma lo primero que hay que hacer a la hora de contabilizar un arrendamiento es clasificarlo en arrendamiento financiero u operativo, los cuales se diferencian porque en el primero de ellos se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo mientras que en el segundo dichos riesgos no se transfieren.

Una vez clasificado el arrendamiento, la contabilización depende de si eres el arrendatario o el arrendador.

#### **I. Contabilidad del arrendatario:**

En el arrendamiento operativo, el arrendatario reconocerá las cuotas de dichos arrendamientos como gasto de manera lineal durante el plazo de duración del

arrendamiento, salvo que haya otra forma de hacerlo que represente mejor el patrón temporal de los beneficios que le aporta el arrendamiento al usuario. Por lo tanto, en este caso, se vería reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, si el arrendamiento se clasifica como financiero, en el momento inicial, el arrendatario debe reconocer en su balance tanto un activo como un pasivo, ambos por el mismo importe que será igual a la menor cantidad entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento al principio del plazo. Además, cualquier coste directo inicial que soporte el arrendatario será mayor valor del activo reconocido y los pagos contingentes se cargarán como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que hayan sido incurridos.

## II. Contabilidad del arrendador:

En cuanto al arrendamiento operativo, el arrendador debe presentar en su balance los activos arrendados de acuerdo a la naturaleza de dichos bienes. La amortización será llevada a cabo de igual manera que los bienes de la misma naturaleza que el activo arrendado que posea el arrendador en su balance y además los ingresos procedentes del arrendamiento deberá reconocerlos como ingreso de manera lineal a lo largo de todo el plazo del arrendamiento.

En cambio, en los arrendamientos financieros, el arrendador no presentará el activo arrendado por su naturaleza en el balance, sino que lo presentará como una cuenta a cobrar por importe igual a la inversión neta que ha realizado en el arrendamiento. En cuanto a los ingresos, estos se reconocerán siguiendo una pauta que refleje un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta.

A continuación se muestra un ejemplo práctico basado en los casos prácticos publicados como material docente de la asignatura Contabilidad Internacional en la Universidad de Cantabria.

La empresa "Z" formaliza un contrato de arrendamiento sobre una máquina el día 2-1-200X. El contrato tiene las siguientes características:

- Precio al contado de la máquina: 109.800 euros
- Opción de compra: 4.200 euros
- Intereses en el arrendamiento: 16.200
- Duración del contrato: 3 años
- Forma de pago: 36 letras mensuales prepagables
- Cuota mensual: 3.500 euros
- Vida útil de la máquina: 10 años
- Valor residual: 0

Además, la empresa soportó unos costes de negociación y formalización del contrato por 1.000 euros. Para simplificar, en este ejercicio no se tendrá en cuenta el IVA.

### A) Arrendamiento operativo: Arrendatario

1º Asiento inicial por los gastos de formalización

DEBE		HABER	
1.000	Servicios exteriores	Banco c/c	1.000

LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS: ESTUDIO  
COMPARADO DE LA NORMATIVA CONTABLE ACTUAL

2º Cada mes

DEBE		HABER	
3.050	Gasto por arrendamientos (109.800/36)	Banco c/c	3.050

*B) Arrendamiento operativo: Arrendador*

1º Cada mes

DEBE		HABER	
3.050	Banco c/c	Ingresos por arrendamientos	3050

2º Amortizar la máquina

DEBE		HABER	
10.980	Amortización de inmovilizado material (109.800/10)	Amortización acumulada de maquinaria	10.980

*C) Arrendamiento financiero: Arrendatario*

1º Reconocimiento

DEBE		HABER	
114.000	Activo por derecho de uso (109.800+4.200)	Deudas a L/P por AF	77.400
		Deudas a C/P por AF (109.800/36*12)	36.600
1.000	Activo por derecho de uso (Gastos formalización)	Banco c/c	1.000

2º Cada mes

DEBE		HABER	
3.050	Deudas a C/P por AF (36.600/12)	Banco c/c	3.500
450	Intereses (16.200/36)		

3º Todos los años a 31/12

DEBE		HABER	
36.600	Deudas a L/P por AF	Deudas a C/P por AF	36.600
11.500	Amortización de inmovilizado material (115.000/10)	Amortización acumulada de maquinaria	11.500

**D) Arrendamiento financiero: Arrendador**

Para la realización de este ejercicio, entenderemos que el arrendador es un banco.

**1º Reconocimiento**

DEBE		HABER	
114.000	Maquinaria	Tesorería	114.000
77.400	Créditos a L/P por AF	Maquinaria	114.000
36.600	Créditos a C/P por AF		

**2º Cada mes**

DEBE		HABER	
3.500	Tesorería	Créditos a C/P por AF	3.050
		Intereses financieros	450

### **3.3.2. CONTABILIZACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO SEGÚN LA NIIF 16**

#### **I. Contabilidad del arrendatario:**

En la fecha de inicio del arrendamiento, el arrendatario deberá reflejar un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

El activo al inicio se valorará por su coste, el cual está formado por:

(a) *el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, según lo descrito en el párrafo 26;*

(b) *cualquier pago por arrendamiento efectuado en la fecha de comienzo o antes de esta, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;*

(c) *cualquier coste directo inicial soportado por el arrendatario; y*

(d) *una estimación de los costes en que incurrirá el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, rehabilitar el lugar en el que se ubique o devolver dicho activo a la condición exigida en los términos y condiciones del arrendamiento, salvo si se incurre en tales costes para la producción de existencias. El arrendatario tendrá la obligación de soportar esos costes, bien desde la fecha de comienzo, bien como consecuencia de haber utilizado el activo subyacente durante un período determinado.*

(NIIF 16, párrafo 24)

El activo en los periodos posteriores al del inicio se valorará por su coste menos la amortización acumulada.

El pasivo al inicio se valorará al valor actual de los pagos por arrendamiento pendientes de abonar. Entre estos pagos se incluyen los pagos fijos, los pagos por arrendamientos variables, las garantías de valor residual abonadas, el importe de la opción de compra

y los pagos por penalizaciones si se rescinde el contrato. En los periodos posteriores, el pasivo se valorará incrementando su importe reflejando los intereses, reduciendo su importe por los pagos efectuados y valorando de nuevo el importe en libros por si hubiera sufrido algún cambio.

Además de reconocer el activo y el pasivo, el arrendador debe reconocer en la cuenta de resultados de cada ejercicio los intereses sobre el pasivo y los pagos derivados del arrendamiento que no se incluyen en la valoración del pasivo.

## II. Contabilidad arrendador:

El arrendador deberá seguir un modelo prácticamente igual que en la NIC 17, en el cual lo primero que debe hacer es clasificar el arrendamiento en operativo o financiero y a continuación reconocerlo y valorarlo en función del tipo de arrendamiento.

A continuación se realizará un ejemplo práctico para entenderlo mejor, este ejemplo está adaptado de los casos prácticos publicados como material docente de la asignatura Contabilidad Internacional en la Universidad de Cantabria.

*“La empresa Y formaliza un contrato de arrendamiento el día 2-1-X, con un plazo de 4 años, sobre una máquina con un valor razonable de 100.000 euros. El tipo de interés de la operación es de un 7% anual. El reembolso se realizará mediante una cuota anual constante prepagable de 28.000 euros. Los gastos de gestión y formalización ascendieron a 500 euros. Además la vida útil estimada de la máquina es de 8 años con un valor residual de 4.000 euros. En la figura nº2 se puede observar el cuadro de amortización de este arrendamiento”*

**FIGURA Nº2. CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE “Y”**

Fecha	Cuotas	Intereses	Amortización	Capital pendiente
31-12-X	28.000	7.000	21.000	79.000
31-12-X+1	28.000	5.530	22.470	56.530
31-12-X+2	28.000	3.957	24.043	32.478
31-12-X+3	28.000	2.274	25.726	6.761
31-12-X+4 (Opción de compra)	6.761	0	6.761	0
Total	118.761	18.761	100.000	

Fuente: Elaboración propia (basado en material docente de la asignatura “Contabilidad Internacional” en la Universidad de Cantabria).

Dado el cambio de normativa, con la nueva NIIF no se diferencia entre arrendamientos operativos y financieros, por lo tanto, ambos se contabilizarán de forma similar a como se contabilizaban los arrendamientos financieros con la NIC 17. Como en el ejemplo del apartado anterior, para simplificar, no tendremos en cuenta el IVA en esta operación.

### A) Contabilidad del arrendatario

1º Reconocimiento: Para ello hay que calcular el valor actual de los pagos mínimos.

$$VA \text{ opción de compra} = \frac{6.761}{1,07^4} = 5.158$$



$$VA \text{ cuotas} = 28.000 * \frac{1 - (1 + 0,07)^{-4}}{0,07} = 94.842$$

$$VA \text{ pagos mínimos} = 5.158 + 94.842 = 100.000$$

DEBE		HABER	
100.000	Activo por derecho de uso	Deudas a L/P por arrendamiento	79.000
		Deudas a C/P por arrendameinto	21.000
500	Activo por derecho de uso (Gastos de formalización)	Tesorería	500

## 2º Pago de la cuota

DEBE		HABER	
21.000	Deudas C/P por arrendamiento	Tesorería	28.000
7.000	Gastos financieros		

## 3º Reclasificar

DEBE		HABER	
22.470	Deudas L/P por arrendamiento	Deudas C/P por arrendamiento	22.470

## 4º Amortización del bien

$$Cuota \text{ de amortización} = \frac{100.500 - 4.000}{8} = 12.062,5$$

DEBE		HABER	
12.062,5	Amortización de IM	Amortización acumulada de maquinaria	12.062,5

B) Contabilidad del arrendador

En este ejemplo contabilizaremos la operación como si el arrendador se tratase de un banco.

## 1º Compra del bien

DEBE		HABER	
100.000	Maquinaria	Tesorería	100.000

## 2º Reconocimiento del contrato

DEBE		HABER	
79.000	Créditos a L/P por arrendamiento	Maquinaria	100.000
21.000	Créditos a C/P por arrendamiento		

## 3º Cobro de la cuota

DEBE		HABER	
28.000	Tesorería	Créditos a C/P por arrendamiento	21.000
		Ingresos financieros	7.000

## 4º Reclasificación

DEBE		HABER	
22.470	Créditos a C/P por arrendamiento	Créditos a L/P por arrendamiento	22.470

La crisis actual provocada por el COVID-19 también ha influido en la contabilidad, por lo que muchos gobiernos han tenido que llevar a cabo medidas para paliar las consecuencias de esta crisis. Algunas de las medidas que se han llevado a cabo han afectado a los arrendamientos. Un ejemplo lo tenemos en el Gobierno español, el cual ha creado un procedimiento mediante el cual las partes implicadas en un arrendamiento pueden ponerse de acuerdo para modular el pago de las rentas. (KPMG, 2020).

Al igual que en España, a nivel internacional también se han tomado decisiones en este sentido, como es el caso de la modificación emitida por el IASB sobre la NIIF 16, la cual propone una simplificación para el arrendatario que será aplicable para los ejercicios iniciados el 1 de junio de 2020 o con posterioridad. Mediante dicha simplificación, el arrendatario va a tener la opción de elegir si va a considerar las concesiones en los pagos por arrendamiento derivadas del COVID-19 como una modificación del arrendamiento o no. Esta decisión la debe mantener para el resto de arrendamientos con características similares, es decir, si decide que los cambios no son modificación, entonces deberá contabilizar los cambios de todos los arrendamientos similares como si no fueran una modificación, pero para que un arrendatario tenga esta opción, el cambio en los pagos debe ser causado directamente por el COVID-19 y además, se deben dar también las siguientes circunstancias:

- La variación en el pago por el arrendamiento es sustancialmente equivalente o menor que la contraprestación antes del cambio.
- La reducción en los pagos por el arrendamiento afecta solo a los pagos que vencían originalmente el 30 de Junio de 2021 o antes.
- No hay una variación sustancial en otras cláusulas del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, si un arrendatario aplica esta simplificación y tiene una reducción de los pagos, deberá reconocer un pago variable negativo. Esto se traducirá en una ganancia en la cuenta de pérdidas y ganancias. Esta ganancia no se reconocería en el caso de que el arrendatario recibiera una moratoria, es decir, que en un periodo se redujese el importe de los pagos pero en los siguientes estos aumentasen de forma proporcional.

Existe otro caso especial, si la reducción de la contraprestación es debida a que la disminución de los pagos es mayor que el aumento posterior. En este caso, se utilizará un enfoque mixto, ya que se da tanto una reducción de los pagos como una moratoria.

Por último, si el arrendatario se acoge a esta simplificación, debe mostrar en sus estados financieros lo siguiente:

- Debe informar de a qué concesiones ha aplicado la simplificación.
- El importe que se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias debido a los cambios en los pagos a los cuales se les aplica la concesión.

### **3.4 NORMATIVA CONTABLE AMERICANA (US GAAP) EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS**

La normativa contable americana y la europea cada vez tienen más puntos en común gracias al proceso de armonización contable que se está produciendo. Concretamente, en el año 2006 el IASB y el FASB comenzaron a realizar un trabajo conjunto para terminar con las críticas que existían debido a que la normativa vigente en ese momento no obligaba a los arrendatarios a reflejar los arrendamientos operativos en el balance, lo que a su juicio provocaba que los estados financieros no reflejasen fielmente los arrendamientos, perjudicando así la información que recibían los usuarios de dichos estados. Tras este trabajo en común, en 2016 el IASB emitió finalmente la NIFF 16 para sustituir la NIC 17 reemplazando así la antigua NIC 17 y por su parte, el FASB en EEUU la ASC 842, para sustituir la ASC 840. La principal novedad de estas nuevas normas fue la obligación para los arrendatarios de mostrar en el balance todos sus arrendamientos, ya fuesen financieros u operativos.

En este apartado, nos centraremos en explicar cómo es el tratamiento de los arrendamientos en los US GAAP.

En primer lugar, la normativa americana define el arrendamiento de forma muy similar a la normativa europea, por lo tanto, según el FASB un arrendamiento es "un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a controlar el uso de la propiedad, planta o equipo identificado (un activo identificado) durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación". Siguiendo esta norma, para que en un contrato exista arrendamiento deben darse dos condiciones: por un lado debe haber un activo bien identificado y además el contrato debe otorgar al arrendatario el derecho a obtener beneficios económicos derivados del uso del activo y el derecho a poder dirigir el uso de dicho activo.

Al igual que la europea, la normativa americana hace diferentes clasificaciones de los arrendamientos en función de si eres arrendatario o arrendador. En el caso de los arrendatarios clasifica los arrendamientos de igual forma que las normas europeas, pero en el caso de los arrendadores hace una clasificación más extensa, ya que en la normativa americana se clasifican en 4 tipos: arrendamiento operativo, arrendamiento de venta, arrendamiento de financiación directa y arrendamiento financiero apalancado.

Como ya se ha comentado, los US GAAP clasifican los arrendamientos para los arrendadores de igual forma que las normas europeas, en operativo o de capital que es el arrendamiento financiero que conocemos en Europa.

Según estas normas, un arrendamiento es de capital cuando se cumple alguno de los siguientes requisitos:

- Se transfiere la propiedad del activo arrendado al terminar el contrato.
- Si existe una opción de compra a un precio inferior al de mercado.
- El plazo del arrendamiento es igual o superior al 75% de la vida económica del bien.
- El valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento a lo largo de la vida de la operación es igual o superior al 90% del valor razonable del activo en el momento de inicio del arrendamiento.

Si no se cumple alguno de los requisitos anteriores, el arrendamiento se clasificaría como operativo.

## **I. Contabilidad del arrendatario**

A pesar de que la normativa americana hace distinción entre los dos tipos de arrendamientos, a la hora de contabilizarlos por parte del arrendatario, este contabiliza ambos de igual manera.

Al comienzo del plazo el arrendatario debe reflejar un activo por importe del menor valor entre el valor actual de los pagos mínimos y el valor razonable del activo; a su vez debe registrar un pasivo por el mismo importe. Los intereses se calculan mediante un tipo de interés constante sobre el pasivo pendiente de amortizar. En cuanto a la amortización, si la opción de compra es significativamente menor que el valor razonable del activo, este se amortizará según la vida útil del mismo. Si esto no es así, se amortizará según la duración del contrato.

## **II. Contabilidad del arrendador**

Como ya hemos comentado, la normativa americana hace una clasificación más extensa en este apartado, clasificando los arrendamientos en 4 tipos :

- Leasing operativo
- Leasing de venta
- Leasing de financiación directa
- Arrendamiento financiero apalancado

Todos ellos se deben contabilizar como un arrendamiento financiero normal, es decir, el arrendador deberá reclasificar el elemento y reconocer los ingresos derivados del arrendamiento. La diferencia entre un tipo de arrendamiento u otro es la pauta a seguir a la hora de imputar dichos ingresos a la cuenta de pérdidas y ganancias, ya que cada una de ellas tiene ciertas peculiaridades para ello.

## **3.5 NORMATIVA CONTABLE ESPAÑOLA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS**

Actualmente en España, la normativa en materia de arrendamientos que se encuentra vigente es el PGC de 2007. A pesar de que desde 2007 en España se está llevando a cabo un proyecto mediante el cual pretenden adaptar nuestro PGC a las normativas nuevas que va adoptando la Unión Europea, ya ha sido publicado que no se van a introducir todas las normas europeas, dado que algunas conllevan una gran complejidad y un gran cambio respecto a la normativa española. Entre las normas que por el

momento no se van a incluir en el nuevo plan que están preparando se encuentra la NIIF 16 sobre arrendamientos. Por lo tanto, en España por el momento vamos a seguir contabilizando los arrendamientos como nos indica el PGC de 2007.

A continuación se explicará brevemente el tratamiento contable de los arrendamientos siguiendo la Norma 8ª del PGC de 2007.

Para comenzar, lo primero que hace esta norma es darnos una definición de arrendamiento que es la siguiente:

“Cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinando, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo”.

En segundo lugar, la norma diferencia 3 tipos de arrendamiento: el arrendamiento financiero, el arrendamiento operativo y la venta con arrendamiento financiero posterior.

### **3.5.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

En cuanto al arrendamiento financiero, la norma determina que un arrendamiento se clasificará como financiero cuando del contrato se pueda deducir que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Se entiende que dichos riesgos y beneficios han sido transferidos cuando en el contrato existe una opción de compra y que además no hay dudas razonables de que dicha opción vaya a ejercitarse. Además, existen algunas casos en los cuales a pesar de que no se incluya una opción de compra en el contrato, si se entienden transferidos los riesgos y beneficios, estos casos son los siguientes:

- En el contrato se acuerda la transferencia del activo al término del contrato.
- El plazo del contrato se prolongue durante casi toda la vida útil del activo.
- El activo arrendado por sus características solo pueda ser utilizado por el arrendatario.
- Al comienzo del plazo, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento supongan prácticamente la totalidad del valor razonable del activo.
- El arrendatario tenga la opción de cancelar el contrato antes del fin del plazo asumiendo las pérdidas asociadas a este hecho.
- Los resultados de las fluctuaciones del valor razonable del activo arrendado recaen sobre el arrendatario.
- El arrendatario puede renovar el contrato y los pagos que debe realizar en ese nuevo periodo son menores a los normales de mercado.

#### **I. Contabilidad del arrendatario**

En el momento inicial el arrendatario debe reflejar en su balance tanto un activo en función de su naturaleza como un pasivo, ambos por el mismo importe, el cual se escoge del menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, incluida la opción de compra, siempre que haya cierta certeza de que se vaya a ejercer.

La carga financiera se irá distribuyendo a lo largo de todo el plazo del arrendamiento, imputándola a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando un tipo de interés efectivo.

Además, si incurre en cuotas de carácter contingente, las deberá contabilizar como gastos del ejercicio.

En cuanto a la amortización del activo, la deberá hacer teniendo en cuenta su naturaleza, es decir, siguiendo el mismo método que aplique a activos que posee en su balance de la misma naturaleza.

## **II. Contabilidad del arrendador**

Al inicio del arrendamiento, el arrendador debe contabilizar un crédito por el importe del valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento más el valor actual del activo arrendado, ambos deben estar descontados al tipo de interés implícito del contrato. Los intereses que se vayan devengando se deberán llevar a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen.

### **3.5.2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO**

Lo primero que hace la norma respecto al arrendamiento operativo es definirlo por exclusión, es decir, un arrendamiento se clasificará como operativo cuando no se pueda considerar arrendamiento financiero porque no cumple alguno de los casos explicados en el punto anterior.

En cuanto a la contabilización de estos arrendamientos, tanto el arrendador como el arrendatario deben imputar todos sus gastos e ingresos relacionados con el arrendamiento a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio en el que se devenguen.

En el caso del arrendador, este no puede quitar el bien arrendado del balance, sino que tiene que seguir presentándolo y valorando según su naturaleza. Además, si incurriese en algún coste directo del contrato, este deberá añadir dicho coste al valor del bien. Estos costes deberá reconocerlos como gasto durante todo el plazo del arrendamiento utilizando el mismo criterio que utiliza para reconocer los ingresos procedentes del arrendamiento.

### **3.5.3. VENTA CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO POSTERIOR**

La venta con arrendamiento financiero posterior, también denominada lease-back, se da cuando un propietario, por motivos económicos, enajena un activo a una entidad de leasing y a continuación realiza un contrato de arrendamiento financiero sobre el mismo, por lo que el propietario utiliza este tipo de arrendamiento como forma de financiación.

En cuanto al tratamiento contable de esta operación, el arrendatario será aquel que en un principio enajena el bien. Este no reclasificará el activo, no reconocerá ni pérdidas ni ganancias derivadas de la venta del activo ni tampoco cambiará la amortización del bien, es decir, seguirá amortizando el activo como lo venía haciendo hasta el momento. Lo que si debe hacer es reconocer la cantidad recibida por la venta del bien como pasivo financiero, valorándolo por el valor actual de los pagos futuros por el arrendamiento.

Al igual que en el arrendamiento financiero, el arrendatario debe distribuir la carga financiera durante todo el plazo de la operación e imputarla en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio de devengo.

Por su parte el arrendador, que es la entidad de leasing que compra el bien, deberá registrar y valorar el activo financiero como si se tratase de un arrendamiento financiero normal.

### 3.6. ANÁLISIS COMPARADO

#### 3.6.1. RESULTADOS: DIFERENCIAS Y SIMILITUDES

Una vez descritas las diferentes normas contables en materia de arrendamientos actualmente vigentes, a continuación se explicarán las principales diferencias entre ellas y las implicaciones que tiene para las empresas utilizar una u otra.

El cambio de normativa en materia de arrendamientos provoca un gran impacto en la contabilización de los arrendamientos por parte de los arrendatarios, no modificando en absoluto la contabilidad del arrendador.

La principal diferencia entre la NIC 17 y la NIIF 16 consiste en que en ésta última desaparece la clasificación entre arrendamiento financiero y operativo, pasando a haber un modelo único de contabilidad en el cual todos los activos arrendados deben aparecer en el balance del arrendatario, cosa que antes no pasaba en los arrendamientos operativos. Por lo tanto, los arrendatarios, para mostrar en el balance este arrendamiento, deben añadirle tanto un activo por derecho de uso como un pasivo por arrendamiento.

En lo que respecta a la normativa americana, a pesar de que cada vez existe una convergencia mayor entre la normativa americana y la internacional, éstas aún mantienen algunas diferencias. La ASC 842 también ha incluido la novedad anterior, mediante la cual los arrendatarios deberán reflejar los arrendamientos en su balance por lo que, sea cual sea el tipo de arrendamiento, el activo debe aparecer en él. En este aspecto ambas normas convergen, pero la diferencia está en que la americana sigue manteniendo la clasificación de arrendamientos, dado que a la hora de imputar los gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias derivados del arrendamiento hace algunas distinciones en función del tipo de arrendamiento que sea.

**FIGURA N°3. PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE LAS NORMATIVAS DE ARRENDAMIENTOS ACTUALES**

Concepto	NIC 17	NIIF 16	ASC 842
Clasificación de los arrendamientos	✓	X	✓
Todos los arrendamientos en el balance	X	✓	✓

*Fuente: Elaboración propia*

Las diferencias que acabamos de explicar tienen un impacto en los estados financieros de las empresas que contabilizaban sus arrendamientos según la NIC 17 y ahora deben implantar la nueva normativa. En la figura n°4 se pueden ver los efectos que producen dichos cambios en las dos cuentas anuales más afectadas, que son el balance y la cuenta de resultados.

**FIGURA N°4. EFECTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CAMBIO DE LA NIC 17 A LA NIIF 16**

Cuentas anuales afectadas	Impacto	Explicación
Balance	↑ Activo	Los bienes arrendados en AO pasan al balance
	↑ Pasivo	Pasivos por arrendamientos operativos
PyG	= Ingresos	
	↓ Gastos operativos	Gastos de AO pasan a ser financieros
	↑ EBITDA	
	↑ Amortización	Los bienes arrendados al pasar al balance se deben amortizar
	↑ Beneficio operativo	
	↑ Gastos financieros	Al aumentar el pasivo los intereses también aumentan
	= BAI	

Fuente: Elaboración propia a partir de publicaciones de Deloitte.

A continuación se va a realizar una pequeña explicación de la figura n°4.

En cuanto al balance, al incorporar al activo todos los bienes objeto de arrendamientos operativos que antes no aparecían, este aumenta. También aumenta el pasivo, ya que en él se deben incorporar pasivos por arrendamientos que antes no se incluían porque eran operativos.

En cuanto a la cuenta de pérdidas y ganancias, los ingresos continúan siendo los mismos, pero los gastos operativos disminuyen, ya que, como los arrendamientos pasan a contabilizarse como los financieros, estos gastos pasan a ser gastos financieros, es decir, los ingresos se mantienen y los gastos operativos disminuyen.

La amortización también aumenta, ya que al incorporar nuevos bienes al balance, estos deben ser depreciados. En consecuencia, el beneficio operativo también aumenta. Por último, los gastos financieros aumentan, ya que al incrementarse el pasivo, los intereses a pagar por dicho pasivo también son mayores.

A pesar de todos los cambios descritos en la cuenta de pérdidas y ganancias, el beneficio antes de impuestos no se ve afectado.

(Deloitte, 2016)

### 3.6.2. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Como consecuencia de la comparación realizada y una vez presentadas en el epígrafe anterior las diferencias y similitudes entre las normativas, se exponen a continuación



algunas consideraciones que se desprenden de lo anterior o que complementan a aquello.

Por lo que se refiere a los efectos apuntados en el balance como consecuencia del cambio de la NIC 17 a la NIIF 16, la principal consecuencia es un aumento de los ratios de endeudamiento de la empresa, esto es, de la relación entre recursos ajenos y recursos propios de la empresa.

En cuanto a los efectos apuntados en la cuenta de pérdidas y ganancias del cambio a la NIIF 16, la principal consecuencia es un aumento en el importe del EBITDA. El aumento en el valor de este indicador es relevante, ya que su uso está muy extendido para medir el rendimiento de una empresa. El EBITDA es un indicador del resultado "bruto" de la empresa, por lo que representa una imagen de lo que la empresa está ganando o perdiendo en el núcleo de su negocio. De ahí que el EBITDA se compare en análisis horizontales (entre distintos periodos de tiempo de una misma empresa) o en análisis verticales (entre distintas empresas) con la finalidad de evaluar la marcha del negocio base de la empresa.

Junto a lo anterior, cabe añadir que la nueva norma contable internacional en materia de arrendamientos va a conllevar costes adicionales para las empresas que tengan que implantar la misma. Esos costes adicionales son tanto de orden económico como de tipo logístico.

Por último, respecto al tipo de empresas más afectadas con este cambio normativo, cabe pensar que el cambio de normativa va a afectar sobre todo a aquellas empresas arrendatarias que poseen gran parte de su activo arrendado, más concretamente, las compañías aéreas, ya que suelen tener alquilados la mayoría de sus aviones, empresas comerciales que mantienen alquilado el local en el que operan y otros sectores como el de las telecomunicaciones y el financiero.

## **4. CONCLUSIONES**

En este trabajo se ha realizado un análisis de la situación contable actual en materia de arrendamientos a nivel internacional. Para ello, se han explicado las diferentes normativas actualmente vigentes con la evolución que han ido sufriendo, y a continuación, se ha llevado a cabo un estudio comparado entre ellas para así obtener las principales diferencias que poseen. Gracias a esto se ha conseguido reflejar el efecto de dichas diferencias en los principales estados financieros de las empresas y en consecuencia, en la información que reciben los inversores y analistas de estados financieros. En consecuencia, a continuación se exponen las principales conclusiones y consideraciones a las que se ha llegado con todo ello.

Primera.- Durante muchos años el IASB y el FASB estuvieron trabajando conjuntamente con el fin de mejorar la información que reciben los usuarios de información financiera de las empresas, sobre todo querían mejorar la transparencia de los contratos de arrendamiento. Además querían que los estados financieros pudieran ser comparables a nivel internacional, es decir, poder comparar los estados de empresas de cualquier parte del mundo. Este trabajo culminó con la aprobación de la NIIF 16 por parte del IASB y de la ASC 842 por el FASB en EEUU. Estas nuevas normas supusieron un gran paso en el proceso de armonización contable debido a que a partir de ese momento, la contabilización de los arrendamientos sufrió un cambio radical. Con la nueva norma, todos los activos arrendados que posea una empresa deben aparecer sí o sí en su balance, independientemente de la clasificación del contrato de arrendamiento. Hay un dato extraído de un estudio realizado por el IASB sobre los efectos de la transición de

la NIC 17 a la NIIF 16 que refleja a la perfección la magnitud de este cambio. En ese estudio se calcula que las obligaciones que tenían las empresas en materia de arrendamientos no reflejadas en el balance ascendían a los tres trillones de dólares.

Segunda.- El cambio que conlleva la NIIF 16 afecta sobre todo a la contabilidad de los arrendatarios, no teniendo prácticamente ningún efecto sobre la del arrendador. El principal y más importante cambio consiste en la eliminación del sistema dual de contabilización, por lo que todos los arrendamientos pasan a contabilizarse como un arrendamiento financiero. Como ya se ha analizado previamente en este trabajo, la eliminación de la clasificación de los arrendamientos en financiero u operativo tiene una repercusión muy significativa en las diferentes cuentas anuales de las empresas, siendo su efecto más importante en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias. El hecho de tener que incluirse todos los activos arrendados en el balance hace que aumente el activo, pero a su vez también hay que contabilizar los pagos mínimos por dichos arrendamientos, lo que hace que aumente el pasivo y a su vez varíen los ratios de endeudamiento de la empresa. Otro efecto muy importante de esta eliminación se da en la cuenta de pérdidas y ganancias, en la que desaparecería el gasto operativo por el arrendamiento pasando a ser gasto financiero, por lo que este gasto pasará de ser lineal a descender a medida que pase el plazo del arrendamiento. También habría que añadir a la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto por depreciación del activo. Estos cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias tienen un efecto positivo en la EBITDA y en el beneficio operativo de la empresa.

Tercera.- La normativa contable actual sobre arrendamientos también se ha visto afectada por la crisis actual provocada por el COVID-19. Esta crisis tan grande ha hecho que muchas empresas que poseen algún activo arrendado hayan tenido que pedir ayuda para hacer frente a dichos alquileres, ya sea mediante una reducción, una condonación o un aplazamiento. Por ello, el IASB ha respondido rápidamente a este problema y para paliar los efectos de la crisis ha emitido una actualización de la NIIF 16 mediante la cual incorporan a esta norma una exención consistente en no contabilizar las variaciones en el pago del alquiler como modificación del arrendamiento. Esta actualización tan rápida de la norma por parte de IASB ha favorecido a las empresas respecto a sus arrendamientos.

Cuarta.- Son muchas las empresas que mantienen gran parte de su activo arrendado mediante contratos de arrendamiento operativos, por lo que van a ser muchas las empresas que van a tener que soportar los efectos de este cambio de normativa. De ahí que esta nueva norma tenga tanto impacto y que países como España, que llevan años prometiendo actualizar su PGC de 2007, aún no hayan decidido dar el paso de incluir los cambios de la NIIF 16 dentro de su normativa sobre arrendamientos. A pesar de esto, las empresas españolas deberían comenzar a plantearse como van a llevar a cabo la implantación de la NIIF 16 y los efectos que va a producir en sus estados financieros porque, aunque la decisión de aprobar esta norma en España se esté demorando, es cuestión de tiempo que esta norma sea de aplicación en nuestro país.

## 5. BIBLIOGRAFIA

Aeca.es. 2020. *Newsletter AECA: "Actualidad NIC/NIIF. Novedades Y Práctica Sobre Las NIC Y La Reforma Contable"*. [Consulta: 30/07/20]. Disponible en: [https://www.aeca.es/old/actualidadnic/arrendamiento\\_transicion.htm](https://www.aeca.es/old/actualidadnic/arrendamiento_transicion.htm)

BDO. 2018. *Definition Of A Lease: What'S In And What'S Out Of ASC 842*. [Consulta: 04/09/09] Disponible en: <https://www.bdo.com/insights/assurance/fasb/definition-of-a-lease-what's-in-and-what's-out-of>

BOE. 1990. *Real Decreto 1643/1990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad*. [Consulta: 31/07/20]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-31126>

BOE. 2007. *Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad*. [Consulta: 31/07/20]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-19884>

CARRO ARANA, M. M.; HERNANDO MOLINER, G. 2007. *Contabilidad Internacional: Supuestos Prácticos*. Ediciones TGD. Santander. ISBN 9788496926028.

Contabilidad.tk. 2020. *Arrendamientos*. [Consulta: 30/07/20] Disponible en: <https://www.contabilidadtk.es/arrendamientos.html>

Deloitte. 2016. *NIIF 16 Arrendamientos: Lo Que Hay Que Saber Sobre Cómo Van A Cambiar Los Arrendamientos*. [Consulta: 04/09/20]. Disponible en: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_ES\\_Auditoria\\_NIIF-16-arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf)

IASB. 2015. *Norma Internacional de Contabilidad nº17 Arrendamientos*. ICAC. Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Documentoscontabilidad.aspx>

IASB. 2017. *Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos*. ICAC. Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Documentoscontabilidad.aspx>

Ifrs.org. 2016. *Effects Analysis: IFRS 16 Lease*. [Consulta: 30/07/20]. Disponible en: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

KPMG. 2020. *Cambios a la Norma de Arrendamientos (NIIF 16) por el COVID-19: ¿Cómo Impacta en la Contabilidad?*. KPMG Tendencias. [Consulta: 10/09/20]. Disponible en: <https://www.tendencias.kpmg.es/2020/04/covid-19-niif-16-arrendamientos-contabilidad/>

Martínez Sánchez, A. L. 2013. *Lease Back o Venta Con Arrendamiento Financiero Posterior*. Instituto Europeo de Asesoría Fiscal. [Consulta: 09/09/20]. Disponible en: <https://www.ineaf.es/tribuna/lease-back-o-venta-con-arrendamiento-financiero-posterior/>

Nuevo PGC 2007: *Principales Diferencias Entre PGC 2007 Y PGC 1990*. Martínez Comin Auditores. [Consulta: 31/07/20]. Disponible en:

<https://www.martinezcomin.com/wp-content/uploads/COMPARATIVA-PGC-1990-2007.pdf>

Orts Berenguer, J.; Ramón Andrés, J. 2018. *NIF 16: Nueva Norma Sobre Arrendamientos*. [Consulta: 04/09/20]. Disponible en: <http://www.economistesdigital.com/opinion-articulos/1105>

Polick, M. 2016. *Leasing Under US GAAP And IFRS: Similar New Standards With Significant Differences*. *AccountingWEB*. [Consulta: 04/09/2020] Disponible en: <https://www.accountingweb.com/aa/standards/leasing-under-us-gaap-and-ifs-similar-new-standards-with-significant-differences>

PwC. 2019. *Leases*. [Consulta: 04/09/20]. Disponible en: <https://www.pwc.com/us/en/cfodirect/assets/pdf/accounting-guides/pwc-lease-accounting-guide.pdf> 4-9-20